

**Monsieur Philippe PESQUEREL**  
**Président**  
**Communauté de Communes Val ès Dunes**  
1 rue Gueritot  
14370 Argences

Caen, le **16 JUIL. 2025**

Dossier suivi par : Anthony Hubert  
06.84.34.74.39 – [anthony.hubert@caen-metropole.fr](mailto:anthony.hubert@caen-metropole.fr)

**Objet : Avis de Caen Normandie Métropole sur le projet de création de la ZAC de la Dolomède à Moul-Chicheboville**

Monsieur le Président,

La consultation pour avis sur le projet de création de la ZAC de la Dolomède à Moul-Chicheboville a été reçue au Pôle métropolitain le 24 avril 2025. Le projet a fait l'objet d'une analyse par la Commission Application du SCoT du 21 mai 2025. **Le Comité syndical du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a rendu un avis favorable le 4 juillet 2025, assorti d'une réserve.** Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération d'avis officiel.

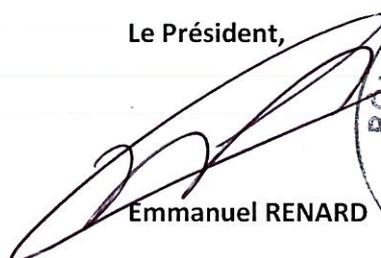
**Je vous prie également de bien vouloir trouver, en complément de la délibération d'avis officiel, un relevé des remarques de la Commission Application du SCoT (6 remarques) :**

- Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » : le projet est actuellement non urbanisé (8,1 ha). En 2017, le rapport parcellaire graphique (RPG) a identifié 6,3 ha de culture d'orge d'hiver. Il est rappelé que la consommation d'espace engendrée par le projet sera décomptée de l'enveloppe foncière du SCoT dédié à l'économie au titre des 6,3 ha suscités.
- Au titre des chapitres du DOO « 1.6.1 La transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique », « 4.4.1 Une architecture de qualité au service de nouvelles formes urbaines attractives et saines » et « 4.4.2 Des bâtiments sobres et réversibles » : La conception des bâtiments de la ZAC intégrera des solutions de performance énergétique (50% des toitures seront végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques). Cependant, aucune disposition sur les principes de bioclimatisme des futurs bâtiments n'est mentionnée. Le dossier devrait prévoir des dispositions sur les principes d'éco-construction et d'architecture bioclimatique.
- Au titre du chapitre 2.1.3 du DOO « L'accueil en zones d'activités économiques », le DOO demande de limiter l'implantation d'entreprises dont les activités sont compatibles avec l'habitat aux seules entreprises dont la présence est nécessaire au fonctionnement de la zone d'activités économiques. Le dossier ne prévoit actuellement aucune disposition contraignant ou interdisant l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat (cabinet médicaux, études notariales, etc.). L'objectif du projet étant d'accueillir les artisans, pour renforcer l'attractivité économique du territoire, le dossier devrait, en corolaire, encadrer ou interdire l'implantation d'entreprises dont les activités sont compatibles avec l'habitat.

- Également au titre du chapitre 2.1.3 du DOO « L'accueil en zones d'activités économiques », le DOO demande de prévoir, en cas d'habitation liée à une activité de gardiennage, que celle-ci soit intégrée au bâtiment d'activités. Aucune indication sur ce volet n'est mentionnée dans le dossier de ZAC, cela sera à prévoir, pour garantir la bonne vie de la future zone d'activités.
- Au titre du chapitre 2.1.4 du DOO concernant les activités logistiques, le DOO demande de n'autoriser les activités logistiques dans les pôles [dont celui de Moul] que dans la limite de 30 % de la superficie des zones d'activités économiques existantes ou à créer : la ZAC ne pourra accueillir une activité logistique que dans la limite des 30 % de la superficie autorisée, au sein de l'intégralité de la zone d'activité économique existante ou à étendre. La zone d'activité existante comportant déjà plusieurs activités purement logistiques, il conviendra d'être vigilant sur ce point et le dossier de ZAC pourrait d'ores-et-déjà l'anticiper. Par ailleurs, l'implantation envisagée d'une entreprise logistique à proximité pourrait entraîner une hausse significative des flux de poids lourds sur un réseau routier déjà relativement en tension.
- Au titre du chapitre 2.3 du DOO « L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces » : Le dossier de ZAC ne prévoit pas l'obligation de compatibilité avec le Document d'aménagement artisanal et commercial (annexe du DOO) pour les projets d'implantation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il devrait être complété sur ce volet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Emmanuel RENARD

